A

TAN KIM SONG

lwn.

PERBADANAN KEMAJUAN NEGERI PERAK & SATU LAGI

B

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, IPOH
BALIA YUSOF WAHI H
[GUAMAN SIVIL NO: 22-271-99]
27 DISEMBER 2006

C

UNDANG-UNDANG TANAH: *Pemaju rumah - Perjanjian jual beli - Pelaksanaan spesifik - Pemaju menukarkan lot tanah yang dipersetujui dalam perjanjian dengan lot lain atas alasan lot yang dipersetujui dikhaskan untuk bumiputra - Sama ada wujudnya suatu kontrak di*
D *antara pemaju dan pembeli bagi lot yang dipersetujui*

KONTRAK: *Perjanjian jual beli tanah - Pelaksanaan spesifik - Pemaju menukarkan lot tanah yang dipersetujui dalam perjanjian dengan lot lain atas alasan lot yang dipersetujui dikhaskan untuk bumiputra - Sama ada wujudnya suatu kontrak di antara pemaju dan pembeli bagi lot yang*
E *dipersetujui*

Plaintif memohon untuk mendapatkan perintah pelaksanaan spesifik bagi perjanjian jual beli hartanah yang ditandatanganinya di pejabat firma guaman Tetuan Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones ('firma
F guaman tersebut'). Fakta kes menunjukkan bahawa plaintif dipanggil untuk hadir ke pejabat firma guaman tersebut untuk menandatangani perjanjian itu bagi hartanah Lot 406 yang merupakan sebuah rumah kedai tiga tingkat di dalam suatu skim perumahan yang dibangunkan oleh defendan kedua. Selain
G daripada menandatangani surat perjanjian tersebut, plaintif telah membuat bayaran cagaran bersamaan 10% dari harga jualan hartanah berkenaan. Plaintif kemudiannya dipanggil hadir pejabat firma guaman tersebut sekali lagi untuk menandatangani satu perjanjian baru disebabkan Lot 406 yang dipersetujui plaintif telah
H ditukar dengan Lot 352 dengan keluasan dan harga yang sama. Perubahan ini dikatakan disebabkan Lot 406 adalah dikhaskan untuk bumiputra. Plaintif enggan menandatangani perjanjian baru dan tidak bersetuju dengan tawaran Lot 352 tersebut.

I Persoalan yang perlu diputuskan oleh mahkamah adalah sama ada terdapatnya suatu perjanjian di antara plaintif dengan defendan kedua bagi jual beli hartanah Lot 406.

Diputuskan (membenarkan tuntutan plaintif):

(1) Keterangan menunjukkan bahawa defendan kedua telah mengarahkan firma guaman tersebut menahan surat perjanjian bagi Lot 406 kerana defendan kedua ingin menukarkannya kepada Lot 352. Ini adalah merupakan keengganan defendan untuk meneruskan penandatangan dan menyempurnakan surat perjanjian tersebut. (perenggan 9)

(2) Defendan kedua tidak boleh mengatakan bahawa penerimaan tawaran oleh plaintif tersebut telah tidak disampaikan kepadanya. Fakta kes jelas menunjukkan bahawa defendan kedua memang mengetahui penerimaan tawaran ke atas Lot 406 tersebut oleh plaintif. Hanya defendan kedua sahaja yang enggan untuk menyudahkan transaksi tersebut. (perenggan 11)

(3) Tawaran menjual hartanah Lot 406 tersebut telah diterima oleh plaintif dan defendan kedua melalui firma guaman tersebut yang bertindak sebagai 'stakeholder' dan juga bertindak mengikut arahan defendan kedua. Pihak-pihak yang terlibat adalah dikenalpasti, hartanah yang dimaksudkan dan harga jualan telah juga dikenalpasti dan ditetapkan. Persetujuan serta persefahaman yang wujud di antara kedua-kedua pihak memungkinkan mahkamah ini untuk memutuskan bahawa terdapatnya suatu kontrak yang boleh dikuatkuasakan di antara kedua-dua pihak tersebut. (perenggan 11)

(4) Hujahan defendan kedua bahawa firma guaman tersebut tidak mewakilinya dan dengan itu penerimaan tawaran oleh plaintif telah tidak disampaikan kepadanya adalah tidak bermerit. Keterangan menunjukkan sebaliknya. Mengikut fakta kes serta kedudukan dan keadaan kes mengenai persefahaman dan perlakuan di antara firma guaman tersebut dengan defendan kedua, ianya menimbulkan inferens yang amat kuat tentang wujudnya perhubungan 'solicitor dan client' di antara kedua-duanya. Defendan tidak ada asas sama sekali untuk membangkitkan isu sama ada firma guaman bertindak bagi plaintif sahaja atau kedua-dua plaintif dan defendan kedua. (perenggan 12, 13 & 14)

(5) Kedua-dua defendan telah memilih untuk tidak memberikan sebarang keterangan walaupun ada memfailkan pembelaan. Maka mahkamah menerima keterangan yang dikemukakan oleh plaintif dan memutuskan bahawa terdapatnya kontrak di antara

plaintif dan defendan kedua bagi jual beli hartanah Lot 406. Mahkamah juga mendapati bahawa tiada terdapat apa-apa halangan daripada pihak Pejabat Tanah atau pihak Kerajaan Negeri mengenai pengagihan Lot 406 tersebut kepada plaintif walaupun lot berkenaan adalah dikatakan sebagai lot bumiputra. (perenggan 16 & 18)

(6) Pihak kerajaan hanya memperuntukkan supaya kuota 30% untuk bumiputra itu dipatuhi bagi keseluruhan skim/projek yang dibangunkan. Segala urusan penjualan rumah-rumah dalam skim tersebut adalah terletak dan tertakluk kepada persetujuan di antara pemaju dan pembeli. Lot 406 yang dikatakan sebagai lot bumiputra itu bukanlah atas arahan atau ditetapkan oleh kerajaan tetapi oleh defendan kedua sendiri. (perenggan 18)

Kes-kes yang dirujuk:

Charles Grenier Sdn Bhd v. Lau Wing Hong [1997] 1 CLJ 625 FC ***(dirujuk)***

Ganam Rajamany v. Somoo Sinnah [1984] 2 CLJ 268; [1984] 1 CLJ (Rep) 123 FC ***(dirujuk)***

Jaafar Shaari & Siti Jama Hashim v. Tan Lip Eng & Anor [1997] 4 CLJ 509 SC ***(dirujuk)***

Loo Choo Teng & Anor v. Cheok Swee Lee & Ors and Another Appeal [2000] 2 CLJ 389 CA ***(dirujuk)***

Pemilik Dan Kesemua Orang Lain Yang Berkepentingan Dalam Kapal "Fordeco No 12" Dan "Fordeco No 17" v. Shanghai Hai Xing Shipping Co Ltd [2000] 1 CLJ 605 FC ***(dirujuk)***

Sandrifarm Sdn Bhd v. Pegawai Pemegang Harta Malaysia [2000] 3 CLJ 313 CA ***(dirujuk)***

Tetuan Zahari Zabidi Sdn Bhd v. Adnan Sundra & Low & Anor [1990] 1 CLJ 891; [1990] 1 CLJ (Rep) 266 SC ***(dirujuk)***

Yong & Co v. Wee Hood Teck Development Corporation [1984] 1 CLJ 353; [1984] 1 CLJ (Rep) 251 FC ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

Evidence Act 1950, s. 101

Specific Relief Act 1950, s. 21(1)

Bagi pihak plaintif - En Lalchand (En Purshotamdas bersamanya); T/n Lim Seong Chun & Co

Bagi pihak defendan - Leong Sai Hwa; T/n CK Leong & Co

Dilaporkan oleh Usha Thiagarajah

PENGHAKIMAN

Balia Yusof Wahi H:

[1] Tuntutan plaintif di dalam kes ini adalah untuk mendapatkan haknya ke atas sebuah rumah yang dibangunkan di dalam suatu projek di atas Lot 72656 Mukim Ulu Kinta, Daerah Kinta Perak. Projek tersebut pada asalnya telah dibangunkan oleh sebuah syarikat yang dikenali sebagai Seri Conolly Sdn. Bhd. bagi membangunkan di atas tanah tersebut rumah-rumah teres serta kedai dan telah berjaya menjualkan lebih kurang 260 buah unit rumah teres dan kedai-kedai. Walau bagaimanapun syarikat berkenaan telah gagal untuk membangunkan sepenuhnya projek berkenaan. Tanah Lot 72656 tersebut adalah hakmilik Kerajaan Negeri Perak. Di atas kegagalan Syarikat Seri Conolly Sdn. Bhd. tersebut, Kerajaan Negeri Perak telah menyerahkan tanah tersebut kepada Perbadanan Kemajuan Negeri Perak, defendan pertama dalam kes ini.

[2] Defendan pertama melalui surat wakil bertarikh 20 Disember 1996 telah melantik Syarikat Tenaga Danawa Sdn. Bhd. untuk mengambil alih dan meneruskan projek tersebut dan seterusnya Tenaga Danawa Sdn. Bhd. telah melalui surat wakil bertarikh 23 Disember 1996 telah memberikan kesemua haknya di atas projek tersebut dan melantik defendan kedua untuk meneruskan projek berkenaan. Di antara hak dan kuasa-kuasa yang diberikan oleh Syarikat Tenaga Danawa Sdn. Bhd. kepada defendan kedua adalah seperti berikut:

(a) Menandatangani perjanjian jual beli;

(b) Menerima pembiayaan berperingkat;

(c) Memenuhi terma-terma dengan pembeli;

(d) Mengambil segala tindakan undang-undang yang perlu berhubung dengan perjanjian jual beli;

(e) Menjalankan apa jua perkara yang berkaitan dan bersesuaian bagi melaksanakan maksud pemberian kuasa tersebut.

[3] Berikutan dengan itu, defendan kedua telah memasuki satu perjanjian bertarikh 31 Mei 1997 dengan suatu jawatankuasa yang mewakili persatuan pembeli dan pemunya-pemunya rumah Taman Seri Pengkalan. Plaintif adalah merupakan salah seorang daripada

pembeli rumah di dalam projek tersebut dan tersenarai di dalam senarai nama-nama pembeli di dalam perjanjian bertarikh 31 Mei 1997 tersebut. Di antara ciri-ciri utama dalam perjanjian yang maksudkan itu ialah:

(a) Jawatankuasa akan mengaturkan supaya pembeli-pembeli rumah/rumah kedai memasuki suatu perjanjian baru dengan pihak defendan kedua;

(b) Hak dan tanggungjawab defendan kedua sebagai pemaju dan juga pembeli-pembeli hendaklah bermula dari tarikh perjanjian baru yang akan ditandatangani di antara kedua-dua pihak;

Tempoh penyiapan rumah kediaman adalah 24 bulan manakala bagi rumah kedai adalah 28 bulan dari tarikh perjanjian baru tersebut;

(c) Hanya pembeli-pembeli yang telah menandatangani perjanjian jual beli yang asal atau telah membayar cagaran 10% atau apa-apa jua bayaran separa (part payment) yang diiktiraf oleh defendan kedua sahaja yang layak untuk memasuki perjanjian jual beli yang baru dengan defendan kedua.

[4] Pihak plaintif telah memberi keterangan bahawa melalui surat bertarikh 25 Februari 1998 yang telah dikemukakan di mahkamah dan ditandakan sebagai eks. P1 beliau telah dipanggil untuk hadir ke pejabat Tetuan Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones untuk menandatangani surat perjanjian jual beli bagi projek Taman Seri Pengkalan. Surat tersebut juga mengingatkan beliau untuk membuat bayaran bagi segala fees dan perbelanjaan yang berkaitan dalam tempoh satu minggu dari tarikh surat berkenaan. Pada 9 Mac 1998 plaintif telah hadir ke pejabat berkenaan setelah mendapat surat ingatan bertarikh 6 Mac 1998 daripada pihak yang sama. Mengikut keterangan plaintif selanjutnya beliau telah pada hari tersebut menandatangani surat perjanjian jual beli (eks. P4B) dan membuat bayaran cagaran sebanyak RM16,750 yang bersamaan dengan 10% dari harga jualan hartanah berkenaan. Resit bayaran tersebut dikemukakan sebagai eks. P2. Kedua-dua eks. P2 dan P4B menunjukkan bahawa hartanah yang dimaksudkan dalam perjanjian jual beli ini adalah berhubung dengan Lot No. 406 di dalam projek yang dimaksudkan yang merupakan sebuah rumah kedai tiga tingkat. Walau bagaimanpun, kemudiannya plaintif telah diberitahu oleh Tetuan Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones melalui surat bertarikh 10 April 1998

(eks. P8) bahawa Lot 406 yang dipersetujui oleh plaintif itu telah ditukarkan dengan Lot 352 dengan keluasan dan harga yang sama. Tetuan Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones juga menjemput plaintif untuk sekali lagi hadir ke pejabatnya untuk menandatangani semula perjanjian jual beli yang baru. Perubahan ini adalah disebabkan mengikut kata defendan kedua dalam arahannya kepada Tetuan Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones bahawa lot tersebut adalah dikhaskan untuk lot bumiputra. Pihak plaintif enggan untuk menandatangani perjanjian baru dan tidak bersetuju dengan tawaran bagi lot baru tersebut.

[5] Melalui keterangan yang diberikan oleh SP2, seorang peguambela dan peguamcara yang berkhidmat dengan Tetuan Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones beliau mengatakan bahawa beliau telah menandatangani surat eks. P1 yang memanggil plaintif untuk hadir ke pejabat Tetuan Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones untuk menandatangani perjanjian jual beli dan beliau juga mengaku terlibat di dalam penyediaan dan penandatangan oleh plaintif bagi perjanjian jual beli tersebut. Beliau adalah peguam yang bertanggungjawab di dalam projek ini dan menerima arahan daripada kedua-dua pihak pembeli dan pemaju dalam skim ini. Saksi ini juga mengesahkan kesemua surat menyurat yang dikeluarkan oleh Tetuan Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones berkaitan dengan jual beli di antara plaintif dan defendan kedua di dalam kes ini. Saksi juga mengatakan bahawa Tetuan Maxwell Kenion, Cowdy & Jones telah juga menasihati defendan kedua sebagai pemaju di dalam projek ini adalah tidak berhak untuk menukar lot kerana hak tersebut adalah terletak pada jawatankuasa yang dilantik bagai mewakili pembeli-pembeli di dalam projek berkenaan dan mengesahkan bahawa plaintif tidak bersetuju dengan pertukaran lot yang dicadangkan oleh defendan kedua.

[6] Pihak defendan-defendan tidak ada memanggil mana-mana saksi untuk memberi keterangan dan menghujahkan bahawa pihak plaintif telah gagal untuk membuktikan tuntutannya terhadap defendan-defendan.

[7] Relif yang dipohon oleh plaintif di dalam kes ini adalah untuk mendapatkan suatu perintah perlaksanaan kepada perjanjian yang ditandatanganinya di hadapan peguam Tetuan Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones pada 9 Mac 1989 atau secara alternatifnya gantirugi, faedah dan juga kos.

[8] Persoalan yang perlu diputuskan oleh mahkamah adalah sama ada terdapatnya suatu perjanjian di antara pihak plaintif dan defendan kedua bagi jual beli hartanah yang dikenali sebagai Lot 406 di dalam skim perumahan yang dibangunkan oleh defendan kedua di dalam kes ini.

[9] Berdasarkan kepada keterangan yang dikemukakan oleh saksi-saksi daripada pihak plaintif, mahkamah berpendapat bahawa terdapat bukti yang cukup bagi membuktikan bahawa pihak plaintif telahpun menandatangani perjanjian pada 9 Mac 1998 di pejabat Tetuan Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones dan juga telah membayar deposit sebanyak 10% bagi pembelian hartanah yang dikenali sebagai Lot 406 di dalam skim perumahan yang dibangunkan oleh pihak defendan kedua. Mahkamah juga mendapati di atas pengakuan saksi plaintif SP2 seorang peguam dari Tetuan Maxwell Kenion, Cowdy & Jones yang bertanggungjawab bagi projek ini bahawa Tetuan Maxwell Kenion, Cowdy & Jones adalah bertindak bagi pihak plaintif. Seterusnya melalui surat yang dikeluarkan oleh Tetuan Maxwell Kenion, Cowdy & Jones (eks. P10) jelas membuktikan bahawa firma guaman berkenaan adalah bertindak bagi pembeli-pembeli di dalam skim yang dimaksudkan, termasuklah plaintif di dalam kes ini. Melalui eksibit tersebut yang merupakan komunikasi di antara Tetuan Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones dan defendan kedua, adalah amat ketara sekali bahawa defendan kedua telah gagal dan/atau enggan untuk menandatangani perjanjian tersebut kerana defendan kedua telah bertukar fikiran dengan menggantikan lot yang dipersetujui dengan lot yang lain. Surat tersebut dengan jelas menyatakan bahawa seorang bernama Eddy Chen bagi pihak defendan kedua telah mengarahkan SP2 supaya surat perjanjian jual beli bagi Lot 406 itu ditahan dan tidak dikemukakan kepada pihak defendan kedua kerana pihak defendan kedua ingin menukarkan Lot 406 tersebut kepada Lot 352. Ini adalah merupakan keengganan pihak defendan kedua untuk meneruskan penandatangan dan menyempurnakan surat perjanjian tersebut.

[10] Dipandang dari sudut keseluruhan transaksi di antara pihak plaintif dan pihak defendan kedua, memang tidak dapat dinafikan bahawa di antara plaintif dan defendan kedua telah wujud persefahaman tentang jual beli Lot 406 yang dimaksudkan. Di dalam perjanjian di antara defendan kedua dan jawatankuasa yang mewakili pembeli-pembeli di dalam skim perumahan tersebut,

plaintif telah dikenalpasti sebagai salah seorang pembeli dan telah diperuntukkan dengan Lot 406. Ini telah diikuti dengan tersedianya perjanjian yang ditandatangani oleh plaintif pada 9 Mac 1989 di hadapan Tetuan Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones dan pembayaran 10% deposit yang ditetapkan. Klausa (h) perjanjian bertarikh 31 Mei 1997 di antara defendan kedua dengan jawatankuasa persatuan pembeli-pembeli dan tuan punya rumah Taman Pengkalan telah menetapkan bahawa:

> (h) The said committee shall determine the specific lot for each of the said Purchasers. The allocation made by the said committee shall be final and conclusive and shall not be contested by any of the said Purchasers.

[11] Dalam pada itu defendan kedua juga telah dinasihatkan oleh Tetuan Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones mengenai perkara ini seperti yang dibuktikan melalui surat bertarikh 13 Mei 1998 (eks. P9). Namun demikian, pihak defendan kedua tetap bertegas dengan pendiriannya untuk menukar Lot 406 tersebut kepada Lot 352 dan dengan yang demikian telah gagal dan enggan untuk menandatangani perjanjian jual beli yang telah disediakan dan telah dipersetujui dan ditandatangani oleh pihak plaintif. Pihak defendan kedua tidak boleh mengatakan bahawa penerimaan tawaran oleh plaintif tersebut telah tidak disampaikan kepadanya. Fakta-fakta jelas menunjukkan bahawa defendan kedua memang mengetahui penerimaan tawaran ke atas Lot 406 tersebut oleh pihak plaintif. Hanya pihak defendan kedua sahaja yang enggan untuk menyudahkan transaksi tersebut. Berdasarkan kepada kedudukan kes pada keseluruhannya memang tidak diragukan terdapatnya suatu kontrak di antara pihak plaintif dan defendan kedua. Tawaran menjual hartanah Lot 406 tersebut telah diterima oleh plaintif dan telah diterima oleh pihak defendan kedua melalui peguam Tetuan Maxwell, Kenion, Cowdy & Jones yang bertindak sebagai 'stakeholder' dan juga bertindak mengikut arahan defendan kedua. Pihak-pihak yang terlibat adalah dikenalpasti, hartanah yang dimaksudkan dan harga jualan telah juga dikenalpasti dan ditetapkan. Persetujuan serta persefahaman yang wujud di antara kedua-dua pihak memungkinkan mahkamah ini untuk memutuskan bahawa terdapatnya suatu kontrak yang boleh dikuatkuasakan di antara kedua-dua pihak tersebut. Prinsip undang-undang yang diputuskan di dalam kes *Charles Grenier Sdn. Bhd. v. Lau Wing Hong* [1997] 1 CLJ 625 dan diikuti di dalam kes *Sandrifarm Sdn. Bhd.*

v. Pegawai Pemegang Harta Malaysia [2000] 3 CLJ 313 adalah terpakai. Prinsip yang dimaksudkan ialah: adalah merupakan tugas mahkamah di dalam setiap kes untuk mentafsir segala surat menyurat yang bertukar tangan di antara pihak-pihak dan memutuskan apakah yang diinginkan oleh pihak-pihak berkenaan. Mahkamah yang memutuskan sama ada terdapatnya suatu kontrak yang boleh dikuatkuasakan berdasarkan kepada segala surat menyurat dan perhubungan di antara pihak-pihak tersebut. Ini juga bermakna mahkamah mestilah mengambil kira akan segala fakta dan kedudukan kes ini masing-masingnya.

[12] Dengan bersungguh-sungguh dan berulangkali peguam defendan kedua menghujahkan bahawa Tetuan Maxwell Kenion Cowdy & Jones bukanlah bertindak bagi pihak dan mewakili defendan kedua dan justeru itu penerimaan tawaran (acceptance of the offer) oleh plaintif telah tidak disampaikan kepada defendan kedua. Hujahan ini adalah tidak bermerit. Keterangan dari dokumen-dokumen yang dikemukakan menunjukkan sebaliknya. Eksibit P3 yang dikeluarkan oleh Tetuan Maxwell Kenion Cowdy & Jones mengingatkan plaintif supaya datang ke pejabatnya untuk menandatangani perjanjian jualbeli menunjukkan Tetuan Maxwell Kenion Cowdy & Jones bertindak di atas arahan defendan kedua. Eksibit P7 juga adalah merupakan surat arahan defendan kedua kepada Tetuan Maxwell Kenion Cowdy & Jones dimana berikutan dengan arahan tersebut Tetuan Maxwell Kenion Cowdy & Jones telah mengeluarkan eks. P8 kepada plaintif meminta plaintif hadir ke pejabatnya untuk menandatangani semula perjanjian jual beli dengan pihak defendan kedua. Atas kehendak defendan kedua jugalah mengapa perjanjian tersebut setelah ditandatangani oleh plaintif tidak dikemukakan oleh Tetuan Maxwell Kenion Cowdy & Jones kepada defendan kedua kerana defendan kedua akan menukarkan lot yang diperuntukkan kepada plaintif itu kepada lot yang lain.

[13] Pada pandangan mahkamah ini, sudah terdapat keterangan yang mencukupi bagi menyokong bahawa Tetuan Maxwell Kenion Cowdy & Jones adalah bertindak juga bagi pihak defendan kedua selain dari pengakuan SP2 bahawa mereka adalah bertindak bagi pihak plaintif di dalam transaksi mengenai hartanah yang dimaksudkan. Mengikut fakta-fakta serta kedudukan dan keadaan kes ini mengenai persefahaman dan perlakuan diantara Tetuan Maxwell Kenion Cowdy & Jones dan defendan kedua, ianya

menimbulkan inferens yang amat kuat tentang wujudnya perhubungan 'solicitor and client' diantara kedua-duanya. Secara implikasi hubungan tersebut boleh diputuskan. Seperti yang dikatakan oleh Hakim Mahkamah Persekutuan, Syed Agil Barakbah di dalam kes *Yong & Co. v. Wee Hood Teck Development Corporation* [1984] 1 CLJ 353; [1984] 1 CLJ (Rep) 251:

> In our view, there was ample evidence on record for the learned judge to conclude that a retainer came into existence by implication and as amplified by the conduct of the parties which showed a course of dealings giving rise to legal obligations and establishing the relationship of solicitor and client (*Midland Bank Trust Co. Ltd v. Hutt Smbbs & Kemp* [1973] 3 All ER 571).

[14] Walau apa pun pihak defendan kedua tidak ada asas sama sekali untuk membangkitkan isu samada Tetuan Maxwell Kenion Cowdy & Jones bertindak bagi pihak plaintif sahaja atau kedua-dua plaintif dan juga defendan kedua. Seperti kata Abdul Hamid LP dalam kes *Tetuan Zahari Zabidi Sdn. Bhd. v. Adnan Sundra & Low & Anor* [1990] 1 CLJ 891; [1990] 1 CLJ (Rep) 266:

> There is no general rule prohibiting the respondent from acting as common solicitors to both the appellant and the bank but in such a situation, they must act at their own risk (See: *Moody v. Cox & Hutt* [1957] 2 Ch 71 and *Smith v. Massi* [1962] 3 All ER 8857).

[15] Untuk makluman, perayu di dalam kes *Yong & Co. v. Wee Hood Teck Development Corporation (supra)* adalah merupakan sebuah firma guaman yang bertindak bagi pihak pemaju, pembeli dan juga pembiaya (responden) di dalam kes tersebut.

[16] Kedua-dua defendan di dalam tuntutan ini telah memilih untuk tidak memberikan sebarang keterangan. Walaubagaimanapun kedua-dua defendan ada memfailkan pembelaan seperti di ms 10-13 lampiran 23 yang merupakan ikatan pliding di dalam kes ini. Kegagalan atau keengganan pihak defendan untuk mengemukakan keterangan adalah membawa padah. Di dalam sistem perundangan kita, beban bukti adalah terletak di pihak yang menyatakan terdapatnya atau wujudnya sesuatu fakta yang dikatakan oleh pihak tersebut. Prinsip tersebut telah dengan jelasnya diterangkan oleh Mahkamah Persekutuan di dalam kes *Pemilik Dan Kesemua Orang Lain Yang Berkepentingan Dalam Kapal "Fordeco No 12" Dan "Fordeco No 17" v. Shanghai Hai Xing Shipping Co Ltd* [2000] 1 CLJ 605 pada ms 662:

A Moreover, in our adversarial system of achieving justice, and as a matter of law and pleadings, the burden of proof lies on the party who substantially asserts the affirmative of the issue (s. 101 of the Evidence Act 1950). Hence it is for the plaintiff to prove the case and satisfy the court that his claim is well founded before the court grants him judgment on the claim whether or not the defendant appears at the hearing of the application.

B

[17] Pihak plaintif telah melepasi ujian dan beban bukti ini dan selanjutnya terpulanglah kepada pihak defendan pula untuk mengemukakan keterangan bagi menyokong pembelaannya. Di dalam keadaan dimana pihak defendan gagal untuk mengemukakan sebarang keterangan maka segala keterangan yang diberikan oleh pihak plaintif hendaklah dianggap benar oleh mahkamah. Gopal Sri Ram, Hakim Mahkamah Rayuan di dalam kes *Jaafar Shaari & Siti Jama Hashim v. Tan Lip Eng & Anor* [1997] 4 CLJ 509 pada ms 528 ada menyatakan:

C

D

For, once a defendant in civil proceedings elects not to call evidence, then all the evidence led by the plaintiff must be assumed to be true. In this context it is sufficient to refer to the following passage in the judgment of *Elphinstone G, Wasakah Singh v. Bachan Singh* [1931] 1 MC 125 at page 128:

E

> If the party on whom the burden of proof lies gives or call evidence which, if it is believed, is sufficient to prove his case, then the judge is bound to call upon the other party, and has no power to hold that the first party has failed to prove his case merely because the judge does not believe his evidence. *At this stage, the truth or falsity of the evidence in immaterial. For the purpose of testing whether there is a case to answer, all the evidence given must be presumed to be true* (emphasis added).

F

G

[18] Mahkamah menerima keterangan yang dikemukakan oleh pihak plaintif di dalam tuntutan ini dan pada kesimpulannya memutuskan terdapatnya kontrak diantara plaintif dan defendan kedua bagi jual beli hartanah tersebut. Mahkamah juga mendapati bahawa tiada terdapat apa-apa halangan daripada pihak Pejabat Tanah atau pihak Kerajaan Negeri mengenai pengagihan lot 406 tersebut kepada plaintif walaupun lot berkenaan adalah dikatakan sebagai lot bumiputra. Pihak kerajaan hanya memperuntukkan supaya kuota 30% untuk bumiputra itu dipatuhi bagi keseluruhan sekim/projek yang dibangunkan. Segala urusan penjualan rumah-rumah dalam sekim tersebut adalah terletak dan tertakluk kepada

H

I

persetujuan di antara pemaju dan pembeli. Perkara ini diterangkan di dalam surat dari Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Negeri Perak bertarikh 27 Mei 1999 seperti di ms 1 ikatan dokumen yang dipersetujui diantara pihak-pihak dalam di lampiran 33. Ini bermakna bahawa lot 406 yang dikatakan sebagai lot bumiputra itu bukanlah atas arahan atau ditetapkan oleh kerajaan tetapi oleh defendan kedua sendiri.

[19] Tiada terdapat sebarang halangan lain juga bagi mahkamah ini menggunakan budibicaranya untuk mengawadkan kepada plaintif relif yang dipohonnya. Relif berbentuk perlaksanaan spesifik adalah dikeluarkan oleh mahkamah ini di atas budibicaranya sendiri. Dalam menggunakan budibicara tersebut mahkamah harus berpegang dan menepati apa yang diperuntukkan di dalam s. 21(1) Specific Relief Act 1950 itu sendiri iaitu:

> The jurisdiction to decree specific performance is discretionary, and the court is not bound to grant any such relief merely because it is lawful to do so; but the diseration of the court is not arbitrary but sound and reasonable, guided by judicial principles and capable of correction by a court of appeal.

[20] Kedudukan dan keadaan setiap kes itu perlu dipertimbangkan pada keseluruhannya. Perlakuan dan kepentingan setiap pihak di dalam perjanjian tersebut juga adalah di antara fakta-fakta dan perkara yang dipertimbangkan dan diambilkira dalam menggunakan budibicara tersebut (*Ganam d/o Rajamany v. Somoo s/o Sinnah* [1984] 2 CLJ 268; [1984] 1 CLJ (Rep) 123, *Loo Choo Teng & Anor v. Cheok Swee Lee & Ors and Another Appeal* [2000] 2 CLJ 389).

[21] Berikutan dengan itu mahkamah membenarkan tuntutan plaintif bagi perlaksanaan spesifik bagi perjanjian yang ditandatangani oleh plaintif pada 9 Mac 1998 dengan pihak defendan kedua berserta dengan kos dan faedah.